



# CITTA' DI COSENZA

## Copia di Deliberazione della Giunta Comunale

Deliberazione n. 102 del 09/08/2023

Oggetto:

Società "Immobiliare Montesanto 25 S.r.l." - Contratto di locazione rep. n. 486/2006 registrato il 20.7.2006 al n. 4176 serie 3. Nomina consulente tecnico interno.

L'anno duemilaventitre, il giorno nove del mese di agosto, a partire dalle ore 14.45, nella Sala delle riunioni di Giunta del Palazzo Municipale, con l'assistenza del Segretario Generale Virginia Milano, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno nelle persone seguenti e alla presenza del Sindaco Francesco Alessandro Caruso:

		<i>Presente Assente</i>	
<i>Maria Pia Funaro</i>	<i>Vice Sindaco</i>	-	X
<i>Massimiliano Battaglia</i>	<i>Assessore</i>	X	-
<i>Veronica Buffone</i>	<i>""</i>	X	-
<i>Damiano Cosimo Covelli</i>	<i>""</i>	X	-
<i>Francesco De Cicco</i>	<i>""</i>	X	-
<i>Maria Teresa De Marco</i>	<i>""</i>	-	X
<i>Francesco Giordano</i>	<i>""</i>	-	X
<i>Giuseppina Rachele Incarnato</i>	<i>""</i>	X	-
<i>Pasquale Sconosciuto</i>	<i>""</i>	X	-

## LA GIUNTA

**RITENUTA** la necessità che sull'argomento indicato in oggetto siano formalmente assunte le determinazioni della Città;

**Letta ed esaminata** la proposta di deliberazione (n. 127/2023) che si riporta integralmente:

### Settore 3 - PATRIMONIO STRUTTURE SPORTIVE E RICREATIVE PLANETARIO

-----

Proponente Francesco Giovinazzo (Direttore Settore)

**PREMESSO** in data 13.7.2006 tra l'Amministrazione Comunale di Cosenza e la Società "Immobiliare Montesanto 25 S.r.l." è stato stipulato il contratto di locazione rep. n. 486/2006 degli immobili di proprietà della Società stessa siti in Cosenza, Via Trento nn. 4, Piazza dei Bruzi nn. 17, 18, Via Davide Andreotti nn. 65, 67, 69 da utilizzarsi come sede di uffici, al canone annuo di Euro 84.745,08, mensile Euro 7.062,09, già detenuti dall'Amministrazione Comunale anche in forza di altri contratti di locazione di epoca precedente;

**VISTO** l'atto n. 3185 del 6.5.2021 con il quale il Settore 13 - Programmazione Risorse Finanziarie - Bilancio - Patrimonio ha comunicato alla Società "Immobiliare Montesanto 25 S.r.l." la volontà dell'Amministrazione di recesso immediato dal contratto di cui sopra, in ragione dell'intervenuto stato di dissesto finanziario e della conseguente difficoltà di far fronte ad ogni spesa ritenuta non strettamente essenziale;

**PRESO ATTO** che la Società "Immobiliare Montesanto 25 S.r.l.", con una prima nota assunta al prot. del Comune n. 62936 del 06.08.2021, si è opposta alla riconsegna dell'immobile in quanto *"..i locali oggetto della locazione risultavano ancora pienamente utilizzati.."*; che *"..presentavano evidenti modifiche rispetto all'originaria situazione di prima consegna.."*; che *"...una parte dei locali risultava sostanzialmente inagibile in quanto erano stati avviati lavori non completati..."*; che *"...in caso di recesso anticipato... l'Ente avrebbe dovuto ripristinare lo status quo ante..."*;

**PRESO ATTO** che la volontà dell'Ente di recedere dal contratto di locazione è stata in seguito ribadita con ulteriori note a firma dei dirigenti p.t. (cfr., fra e altre, nota pec del 15/11/2022)

**ATTESO** che la società proprietaria si è nuovamente opposta a tutte e comunicazioni di recesso del contratto ed alla effettiva riconsegna dei locali, confermando quanto già illustrato nella citata nota prot. 6236/2021, ovvero che i locali condotti in locazione risultano *"..essere un cantiere in totale stato di abbandono e che la rimozione degli infissi esterni aveva comportato il perdurare di copiose infiltrazioni d'acqua nei locali che - a causa della continua esposizione alle intemperie e agli agenti esterni - venivano gravemente compromessi. Si ribadisce pertanto anche in questa sede che la Locatrice non intende prendere in considerazione alcuna riconsegna dei locali in quanto parte conduttrice ha arrecato agli stessi gravi danni nonché effettuato trasformazioni e/o innovazioni non autorizzate che ne alterano la consistenza e la struttura e a cui rimozione e/o ripristino implica l'esplicitazione di un'attività straordinaria e gravosa imputabile ad esclusive violazioni di parte conduttrice. La Immobiliare Montesanto 25 s.r.l. sarà disposta ad accettare la restituzione del bene solo ed esclusivamente ove codesto Ente provveda al totale ripristino delle condizioni che caratterizzavano la cosa locata al momento della consegna."* (così nota pec del 23/11/2022 dello Studio Legale Longo-Miglietti nell'interesse della Società Montesanto);

**VERIFICATO** che i locali oggetto di locazione sono stati, in parte, interessati da un intervento di manutenzione straordinaria programmata, rimasto incompleto a causa dell'avvenuta sospensione dei lavori in epoca antecedente alla dichiarazione di dissesto dell'Ente nell'anno 2019;

**DATO ATTO** che, anche a causa dell'intervenuto dissesto dell'Ente e comunque

dell'indisponibilita' di fondi, non e' stato possibile riavviare i lavori di manutenzione straordinaria iniziati ne' e' risultato possibile attivare le azioni necessarie per il ripristino della situazione "quo ante" finalizzato alla riconsegna dei locali nei termini richiesti dalla proprieta' e previsti dalla legge;

**RILEVATO** che occorre superare tale situazione di stallo assumendo, al piu' presto, ogni utile determinazione finalizzata alla effettiva riconsegna dei locali alla proprieta', al fine di interrompere il rapporto contrattuale ed evitare il pagamento di ulteriori canoni di locazione, ovvero rendere comunque pienamente fruibile ed effettivamente utilizzato il bene locato, in ipotesi di prosecuzione del rapporto contrattuale o di acquisto del bene;

**PRESO ATTO** che la Immobiliare Montesanto 25 s.r.l., con nota acquisita al prot. gen. dell'Ente a nr. 37320 del 04/04/2022, ha indirizzato al Comune una proposta di vendita dell'immobile di che trattasi, comprensiva di un pagamento rateale e comprendente anche i canoni di locazione medio tempore versati fino alla ipotetica tipula dell'atto notarile di cessione dell'immobile;

**EVIDENZIATO** che i limiti derivanti dalla situazione di dissesto dell'Ente non hanno consentito alcuna seria valutazione della proposta di vendita indirizzata dalla Societa';

**DATO ATTO** che in assenza di eventuali nuove determinazioni deve ritenersi ferma la comunicazione di recesso dal contratto e quindi della restituzione dell'immobile alla proprieta' non oltre il termine del corrente anno 2023;

**VISTA** la nota pec dell'intestato Settore 3° id. fl. n. 743/2023 del 29/06/2023, con la quale viene ribadita alla Ditta proprietaria l'intenzione di riconsegnare i locali entro il prossimo 15 novembre 2023 e, comunque, non oltre il 31 dicembre, termine finale di attuale proroga del contratto di locazione;

**CONSIDERATO** che, per tale ipotesi, si rende necessario, anche in vista di eventuali contenziosi con la proprieta' acquisire preliminarmente una valutazione tecnico-contabile delle opere e degli importi astrattamente necessari per il ripristino della situazione quo ante agli interventi di manutenzione straordinaria avviati dall'Ente e mai completati, ovvero al fine di quantificare un ipotetico "indennizzo" di eventuali danni riconducibili all'Ente, e per legge dovuti, ai fini della riconsegna del bene nei termini imposti dalle norme codicistiche vigenti ed accettati dalla proprieta';

**RITENUTO, dunque,** che prima di ogni determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale e' necessario acquisire una approfondita relazione tecnica finalizzata, **ove possibile**, a:

- stabilire lo stato di consistenza dell'immobile all'atto della consegna originaria e di avvio della locazione;
- determinare lo stato di vetusta' dell'immobile e degli impianti nel corso del tempo, anche in relazione al normale deperimento e/o all'uso secondo la funzione;
- determinare le opere di manutenzione straordinaria avviate dall'Ente non necessarie al ripristino della funzionalita' dello stesso e che abbiano eventualmente modificato il bene stesso, in assenza di obblighi di legge e/o di accordo con la proprieta';
- determinare le opere ed i costi eventualmente necessari per il ripristino dello status quo ante, ai fini della riconsegna del bene, nei termini stabiliti dalle vigenti norme codicistiche e comunque applicabili;
- determinare gli importi di indennizzo eventualmente spettanti alla proprieta' ove la restituzione in pristino stato non sia oggettivamente fattibile;
- stabilire il valore del bene che assumerebbe in una libera contrattazione tra privati, ovvero il prezzo "congruo" per l'eventuale acquisto del bene a favore dell'Ente;

-accertare ogni utile informazione tecnica, necessaria ed opportuna, in vista di ulteriori determinazioni dell'Amministrazione, anche alternative alla restituzione dello stesso, ovvero per il caso di ipotetici contenziosi potenzialmente attivabili dalla Società contro l'Ente, in ordine alle proprie obbligazioni contrattuali;

**VAUTATO** che, ai fini dell'espletamento delle attività ricognitive e valutative appena accennate, si rende preliminarmente necessaria ed opportuna la nomina di un consulente tecnico di fiducia, che supporti il competente Settore Patrimonio nell'individuazione e formazione delle proposte più convenienti ed ottimali, oltre che rispettose della legge, a favore di questa Amministrazione;

**RITENUTO** che la nomina del consulente tecnico di cui appena cennato debba ricadere su un dirigente tecnico interno all'Ente e, comunque, a valere sulle strutture interne all'Ente, in quanto dotati delle necessarie competenze oltre che della massima fiducia dell'Amministrazione;

**VALUTATO**, altresì, che l'attività istruttoria debba essere supportata anche a cura del competente Settore di Avvocatura, per tutti gli aspetti legali ed in vista di possibili contenziosi, onde tutelare massimamente la posizione dell'Ente;

#### **VISTI:**

- il T.U.O.E.L. - D.lgs. n. 267/00 e succ. mod. e int.;
- lo Statuto Comunale;
- il regolamento interno sugli uffici e dei servizi;
- la legge n. 241/1990 in tema di procedimento amministrativo e succ. mod. e int.;
- il vigente codice dei contratti pubblici;
- la deliberazione di approvazione dell'assetto organizzativo;
- i decreti sindacali di incarico dirigenziale alla guida dei Settori di linee e di staff;

**VISTI** i pareri di regolarità amministrativa e contabile, rilasciati ai sensi dell'art. 49 del T.U.O.E.L. e della normativa interna regolamentare, allegati alla proposta:

- parere FAVOREVOLE, di regolarità amministrativa rilasciato dal Dirigente del Settore 3° "Patrimonio – Strutture Sportive e Ricreative – Planetario;
- parere FAVOREVOLE, di regolarità contabile rilasciato dal Dirigente del Settore 13° "Programmazione Risorse Finanziarie – Bilancio – Società Partecipate"

#### **DELIBERA**

Per quanto espresso in narrativa, parte integrante e sostanziale, di:

- 1) nominare il Dirigente del Settore 7° "LL.PP. – Edilizia Scolastica – Cimiteri – Infrastrutture – Pubblica Illuminazione – Reti Idrica e Fognaria – Piano Periferia - PNNRR" e 11° "Centro Storico – Programma CIS e Agenda Urbana – Contratti di Quartiere", ing. Antonella Rino, quale consulente tecnico di fiducia dell'Amministrazione, ai fini dell'espletamento dei compiti e delle attività meglio dettagliate in premessa e che qui si intendono riportate;
- 2) precisare che l'ing. A. Rino, come sopra nominata, per l'espletamento dei compiti, potrà avvalersi di tutti i dipendenti e collaboratori assegnati ai propri settori e comunque in forza all'Ente;
- 3) precisare che il consulente nominato potrà eventualmente procedere anche in contraddittorio con eventuali terzi interessati (ditta incaricata dell'esecuzione dei lavori, proprietaria dell'immobile, ecc.), al fine del migliore espletamento dell'incarico e per la massima tutela delle posizioni e delle ragioni dell'Ente, fermo restando che l'esito peritale dovrà essere reso in forma riservata e quindi sottratto all'eventuale libero accesso documentale, in quanto finalizzato a tutelare la posizione dell'Ente anche in vista di eventuali possibili giudizi e contenziosi futuri;

- 4)demandare all'Avvocatura Comunale il compito di assistenza al consulente ed al Dirigente del Settore Patrimonio, in ordine a tutti gli aspetti legali della vicenda e per la migliore tutela delle posizioni dell'Ente;
- 5)precisare che, in mancanza di eventuali ulteriori determinazioni, deve ritenersi confermata la volontà dell'Amministrazione e quindi dell'intenzione di restituire il bene locato alla proprietà, non oltre il corrente anno 2023;
- 6)dare conseguentemente indirizzo a tutti i Settori interessati di rendere effettiva ed agevolare la disposizione di cui al punto precedente, mediante tutte le attività possibili e necessarie (liberazione dei locali, ecc.);
- 7)precisare che gli incarichi di cui alla presente deliberazione rientrano negli ordinari compiti istituzionale dei Dirigenti e Dipendenti interessati e, pertanto, non comportano variazione di status e/o diritto al pagamento di compensi aggiuntivi, se non nei limiti delle vigenti norme in tema di salario accessorio e attribuzione di indennità di risultato;
- 8)trasmettere la presente al Settore proponente, al Settore 1° del Personale, ai Dirigenti interessati nonché a tutti gli altri Settori dell'Ente per quanto di competenza e per opportuna conoscenza;
- 9)rendere la deliberazione, con separata unanime votazione, immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

**Visto** che la stessa è corredata dai pareri richiesti dal Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, che si riportano integralmente di seguito:

**Pareri sulla proposta di deliberazione espressi ai sensi dell'art. 49 c. 1 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267:**

- Parere di REGOLARITA' TECNICA del responsabile del Servizio interessato:

Motivazione:

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica.

Cosenza 09/08/2023

Il Direttore di Settore

F.to Francesco Giovinazzo

- Parere di REGOLARITA' CONTABILE: Ufficio Ragioneria

Motivazione:

Si esprime parere favorevole di Regolarità Contabile.

Cosenza 09/08/2023

Il Direttore di Settore

F.to Giuseppe Bruno

**RITENUTO** che il proposto atto deliberativo sopperisce, in modo adeguato alle circostanze prospettate, alla necessità di provvedere sull'argomento in oggetto;

Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge:

**DELIBERA**

Per quanto espresso in narrativa, parte integrante e sostanziale, di:

- 1)nominare il Dirigente del Settore 7° "LL.PP. – Edilizia Scolastica – Cimiteri – Infrastrutture – Pubblica Illuminazione – Reti Idrica e Fognaria – Piano Periferia - PNNRR" e 11° "Centro Storico – Programma CIS e Agenda Urbana – Contratti di Quartiere", ing. Antonella Rino, quale consulente tecnico di fiducia dell'Amministrazione, ai fini dell'espletamento dei compiti e delle attività meglio dettagliate in premessa e che qui si intendono riportate;

- 2) precisare che l'ing. A. Rino, come sopra nominata, per l'espletamento dei compiti, potrà avvalersi di tutti i dipendenti e collaboratori assegnati ai propri settori e comunque in forza all'Ente;
- 3) precisare che il consulente nominato potrà eventualmente procedere anche in contraddittorio con eventuali terzi interessati (ditta incaricata dell'esecuzione dei lavori, proprietaria dell'immobile, ecc.), al fine del migliore espletamento dell'incarico e per la massima tutela delle posizioni e delle ragioni dell'Ente, fermo restando che l'esito peritale dovrà essere reso in forma riservata e quindi sottratto all'eventuale libero accesso documentale, in quanto finalizzato a tutelare la posizione dell'Ente anche in vista di eventuali possibili giudizi e contenziosi futuri;
- 4) demandare all'Avvocatura Comunale il compito di assistenza al consulente ed al Dirigente del Settore Patrimonio, in ordine a tutti gli aspetti legali della vicenda e per la migliore tutela delle posizioni dell'Ente;
- 5) precisare che, in mancanza di eventuali ulteriori determinazioni, deve ritenersi confermata la volontà dell'Amministrazione e quindi dell'intenzione di restituire il bene locato alla proprietà, non oltre il corrente anno 2023;
- 6) dare conseguentemente indirizzo a tutti i Settori interessati di rendere effettiva ed agevolare la disposizione di cui al punto precedente, mediante tutte le attività possibili e necessarie (liberazione dei locali, ecc.);
- 7) precisare che gli incarichi di cui alla presente deliberazione rientrano negli ordinari compiti istituzionali dei Dirigenti e Dipendenti interessati e, pertanto, non comportano variazione di status e/o diritto al pagamento di compensi aggiuntivi, se non nei limiti delle vigenti norme in tema di salario accessorio e attribuzione di indennità di risultato;
- 8) trasmettere la presente al Settore proponente, al Settore 1° del Personale, ai Dirigenti interessati nonché a tutti gli altri Settori dell'Ente per quanto di competenza e per opportuna conoscenza;
- 9) rendere la deliberazione, con separata unanime votazione, immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

La presente Delibera viene resa Immediatamente Esecutiva ai sensi dell'art. 134/4 del D.L. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco

F.to Francesco Alessandro Caruso

---

Il Segretario Generale

F.to Virginia Milano

---



# CITTA' DI COSENZA

## ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene affissa all'albo pretorio on-line per quindici giorni consecutivi dal 10/08/2023 come previsto dall'art. 124, comma 1, del T.u.o.e.l. n. 267/2000 e dall'art.32 della legge 18 giugno 2009, n.69, e successive modificazioni.

. II DIRETTORE DEL SETTORE  
2 - AFFARI GENERALI

F.to VIRGINIA MILANO

Cosenza 10/08/2023

---

**- ESECUTIVITA' IMMEDIATA -**  
(ex art. 134, comma 3, del T.u.o.e.l. n.267/2000)

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente esecutiva.

Il Segretario Generale

Cosenza 10/08/2023

F.to VIRGINIA MILANO

---

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO**

IL SEGRETARIO GENERALE

Cosenza \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_